TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:**159**/2023/DSPT
Ngày:20/7/2023
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**
*Các thẩm phán:*Ông **Trần Thanh Phong**
Bà**Nguyễn Thị Ngọc Trí**
*Thư ký phiên tòa:*Bà **Phạm Thị Út**
*Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*Ông **Phùng Đức Nam**– Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023 tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2023/TLPT-DS ngày 03/02/2023 về việc:"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thànhbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số132/2023/QĐ-PT ngày25/4/2023,Quyết định hoãn phiên tòa số 320/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 381/2023/QĐ-PT ngày 23/6/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1955

Địa chỉ: tổ A, ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:*Bà Nguyễn Trần Bích P, sinh năm 1996.

Địa chỉ: xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/8/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị B: Bà Lê Thị Tú O- luật sự thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Công ty L3, F, đường V, phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Đức N**, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:*Bà **Bùi Thị O1**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu phố L, xã T, TP ., Đồng Nai.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2023).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu phố Long Đức 2, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

2. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1986

Địa chỉ: số I, tổ A, khu phố F, phường L, TP ., tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Phạm Ngọc L, sinh năm 1965

4. Anh Huỳnh Tấn P1, sinh năm 1989

5. Anh Huỳnh Tấn P2, sinh năm 1991

6. Anh Huỳnh Tấn P3, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

7. Phòng Ctỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng V- Trưởng phòng.

8. Bà Bùi Thị Y, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Quang T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: số A, đường T, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

(Theo *Giấy ủy quyền ngày 20/11/2020*).

9. Bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

10. Ngân hàng N1

Địa chỉ: số B, L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Ngọc K- chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Bá T1- chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1- chi nhánh B2.

Ông Nguyễn Bá Thành ủy qlại cho: ông Trần Nguyễn Phúc L1- Giám đốc phòng G1- Ngân hàng N1- chi nhánh B2.

(Theo Giấy ủy quyền số 607/UQ-NHNNoBĐN-TH ngày 26/7/2022).

(Luật sư O1, ông Tcó mặt; bà P, ông D, bà L, anh P1, anh P2, anh P3, bà H, bà V, ông L1có đơn xin xét xử vắng mặt; bà O1, ông D1, vắng mặt không rõ lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

***- Theo đơn khởi kiện, đơn kiện bổ sung, bản tự khai, các bản khai tiếp theo của bà Phạm Thị B, của các người đại theo ủy quyền của bà Bvà tại phiên tòa bà Nguyễn Trần Bích Plà đại diện theo ủy quyền của bà Btrình bày*:**

Ngày 17/10/2016 bà Bđến Ngân hàng N1- chi nhánh xã Ađể xin vay vốn số tiền 700.000.000 đồng.Tại đây, bà Bđược nhân viên Ngân hàng là ông Nguyễn Văn D1tư vấn bàkhông đủ điều kiện vay vốn vì không chứng minh được thu nhập, ông D1hướng dẫn bà Bphải nhờ người khác đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đủ điều kiện làm hồ sơ vay vốn. Bà Bcần tiền để trả nợ cũng như làm ăn nên bà Bhỏi ông D1có cách nào giúp. Ông D1nói với bà Bđể giới thiệu bạn là ông Nguyễn Đức Ncũng là khách của Ngân hàng N1- Chi nhánh xã A,

mọi thủ tục giấy tờ hồ sơ vay vốn Ngân hàng cứ để ông D1lo, chỉ cần bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho ông Nđứng tên vay vốn dùm là được. Ông D1biết bà Bcần tiền ngay nên có giới thiệu cho bà Blàm quen với ông Nguyễn Văn Dcũng là bạn của ông N. Ông D1nói ông Dsẽ cho bà Bvay số tiền 700.000.000 đồng kèm với lãi suất, khi nào bà Bký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển tên sang cho ông Nthì ông Nsẽ làm hồ sơ vay số tiền 700.000.000 đồng đưa lại cho ông Dcòn bà Bsẽ trả lãi suất hàng tháng cho Ngân hàng. Khi nào đến hạn trả tiền Ngân hàng thì bà Bđưa cho ông Nđể tiến hành thủ tục giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và sẽ sang tên lại cho bà B. Ông Dđưa cho bà Btổng cộng số tiền 700.000.000 đồng tiền mặt vào ngày 18/10/2016.

Ngày 19/10/2016 ông Nvà bà Bra phòng C, tỉnh Đồng Nai lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 70.000 đồng/m^2. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ông Nđã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp tại Ngân hàng N1- Chi nhánh xã Ađể vay số tiền 700.000.000 đồng đưa cho ông D, hàng tháng bà Blà người đi đóng lãi vay và đưa trực tiếp cho ông D1để trả cho Ngân hàng N1- chi nhánh xã A. Việc ông Nđứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn số tiền 700.000.000 đồng đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2thì nhân viên ở Ngân hàng N1- chi nhánh xã Ađều biết việc này.

Đầu năm 2018 bà Bmuốn trả nợ vay giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nsang tên lại cho bà Bthì ông Nkhông hợp tác và nói ông D1đang nợ ông Ntiền. Nếu ông D1trả tiền cho ông Nthì ông Nmới đồng ý cùng bà Bra Ngân hàng trả tiền nợ vay và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà B. Ngân hàng N1-chi nhánh xã Acho biết ông D1đã nghỉ việc. Từ đó cho đến nay bà Brất nhiều lần yêu cầu ông N, bà Hthực hiện việc giải chấp ở Ngân hàng và sang tên lại cho bà BGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N, bà Hkhông thực hiện làm ảnh hượng đến quyền lợi chính đáng của bà B. Trong quá trình bà khởi kiện thì ông Nđã thanh toán tiền cho Ngân hàng N1và ngân hàng đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông N

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y: Căn cứ theo giấy biên nhận đặt cọc và thanh toán tiền đất ngày 07/07/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 bằng giấy tay giữa ông Nguyễn Đức Nvới bà Bùi Thị Yvề việc chuyển nhượng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 107, diện tích 1.920 m^2 tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naiđều thể hiện thì thửa đất số 51, tờ bản đồ số 107 mà bà Ynhận chuyển nhượng của ông Nkhông liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 hiện nay vẫn do bà Blà người quản lý, sử dụng. Trong đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 23/3/2021 của bà Bùi Thị Yyêu cầu Tòa án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Nvà bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Ylà thửa đất số 51, tờ bản đồ số 107 diện tích 1920 m^2 là một thửa đất không

liên quan đến vụ án do Tòa án L, Đồng Naithụ lý giải quyết. Trong phần nội dung lại đề cập đến thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 22825 mà bà Bđang tranh chấp với ông Nguyễn Đức N. Sau đó, bà Ylại bổ sung một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Nbà Bùi Thị Yđối với diện tích đất 1.920 m^2thửa đất 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà thửa đất mà bà Bđang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông N. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện đối với yêu cầu của bà Bvề việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 Tp/ CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvới ông Nguyễn Đức Nđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 diện tích 1.920 m2 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân H, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014 thì người đại diện theo ủy quyền của bà Blà ông Lê Bá Qđã có đơn ngăn chặn gửi Ủy ban nhân dân huyện L; Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L4. Ngày 18/7/2020 Văn phòng Đ1chi nhánh L4có công văn số 427/VPĐK.LT-HCTH đã cập nhận cảnh báo ngăn chặn thửa đất số 107, tờ số 51 xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitrong khi chờ quyết định của Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Do vậy, mọi giao dịch phát sinh liên quan đến thửa đất tranh chấp đều trái pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 Tp/ CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvới ông Nguyễn Đức Nđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 diện tích 1.920m^2 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân H, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 70.000.000 đồng/m^2x1920m^2=134.400.000 đồng thấp hơn giá trị thực tế tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng năm 2016 là hơn 5.000.000.000 đồng. Bà Bkhông biết ông Nlà ai, không có việc giao nhận tiền, không xác định được giá trị thực tế bán là bao nhiêu là giả tạo, không có biên bản bàn giao đất và nhà. Bà Bvà gia đình là người quản lý, sử dụng canh tác đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 từ đó cho đến nay.

Do đó, bà xác định khởi kiện: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvà ông Nguyễn Đức Nđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2toạ lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Yvề việc chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đố số 51 diện tích 1920 m^2tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đồng ý trả cho ông Nguyễn Đức Nđối với số tiền nợ gốc và nợ lãi cho ông Nguyễn Đức Nsố tiền 1.041.551.387 đồng.

Buộc ông Nguyễn Đức Nphải sang tên giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đố số 51 diện tích 1.920m^2tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naicho bà B.

Xin rút các yêu cầu khởi kiện như sau: Xin rút yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC-

SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvà ông Nguyễn Đức Nđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920m^{2}toạ lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014 vì đã yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu;

Xin rút yêu cầu Huỷ hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 20160104 ngày 28/10/2016 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hvới Ngân hàng N1- chi nhánh xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014; Xin rút yêu cầu huỷ hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-201601961 ngày 28/10/2016 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hvới Ngân hàng N1- chi nhánh xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naivì ông Nđã trả tiền ngân hàng và ngân hàng đã giải chấp cho ông N, Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nsau khi bà Blàm đơn khởi kiện.

Xin rút yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Yvề việc chuyển nhượng thửa đất số 51, tờ bản đố số 107, diện tích 1.920m^{2}tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naivì không liên quan đến vụ án. Hợp đồng này bà Ycho rằng là do ông Nvà bà Yghi nhầm lẫn số thửa.

Xin rút yêu cầu khởi kiện buộc bà Đào Thị Thu Hphải tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Xin rút yêu cầu khởi kiện bà Đào Thị Thu H1và Ngân hàng N1. Như vậy, bà Hvà ngân hàng không còn là bị đơn. Đề nghị xác định bà H1và Ngân hàng N1là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải là bị đơn.

***- Tại bản tự khai ngày 03/03/2020, tai đơn xin xác nhận ngày 23/11/2021 và trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Đức Nvà đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Nlà ông Lê Chí Hải Đtrình bày như sau**:*

Ông Ncó vay của Ngân hàng N1số tiền 700.000.000 đồng chưa tính lãi. Đề nghị ngânhàng hỗ trợ thời gian trong quý I,II để gia đình bán tài sản trả ngân hàng. Ngày 28/10/2016 ông có ký hợp đồng tín dụng số 5990 LAV-201601961 vay Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng mục đích sản xuất hạt nhựa tái chế thời hạn 12 tháng. Từ ngày 28/10/2016 đến ngày 28/10/2017 lãi suất theo hợp đồng là 9,5%/ năm trả gốc và lãi theo háng tháng. Trong quá trình vay nợ ông đã trả cho Ngân hàng được 07 tháng. Ngân hàng khởi kiện đòi tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 102.890.278 đồng, lãi quá hạn là 47.750.694 đồng tạm tính đến ngày 31/03/2019 ông đồng ý trả nhưng hiện tại Nhà máy đang làm kinh doanh khó khăn nên khoảng quý I,II,III mới trả được. Trong trường hợp ông không trả được ông đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 107, tờ bản đồ số 51 tại xã A huyện L, tỉnh Đồng Nai. Tài sản tranh chấp này ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Phạm Thị Btheo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2016 tại phòng Csố 1988 do ông Nguyễn Văn D1là phó giám đốc phòng G1giới thiệu và bán chuyển nhượng cho ông chứ ông không biết bà B. Ông đã giao tiền cho anh Nguyễn Văn D1là 1.800.000.000 đồng đưa làm 03 lần: Lần 1 ngày 28/10/2016 là 700.000.000 đồng, lần 2 là ngày 24/11/2016 là 600.000.000 đồng, lần 3 là ngày 03/8/2017 là 500.000.000 đồng. Do tin tưởng nên

ông không lập giấy tờ gì. Ông không biết ông Nguyễn Văn Dlà ai vì khi công chứng bà Bthỏa thuận ký chuyển nhượng cho tôi hợp pháp tại phòng C1giao tiền là thông qua ông D1vì ông D1nói là đã trả tiền cho bà Bxong rồi. Bà Bnói vay tiền là không đúng, ông chưa hề quen biết bà B.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nvà bà Phạm Thị Bvào ngày 19/10/2016 tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai đã có sự thỏa thuận nội dung: Ông Nguyễn Đức Nlà người có trách nhiệm thanh toán cho ông D1số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông D1đã đạt được thỏa thuận mua đất của bà Btrước đó, giá cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số: 107, tờ bản đồ số: 31 có diện tích 1920 m^2(trong đó đất ở tại nông thôn là 100 m2) ngụ tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà 3.000.000.000 đồng. Bà Bcó trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền và nhận tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng từ ông Nguyễn Văn D1. Theo thỏa thuận của ba bên ngày 18/10/2016 bà Phạm Thị Bđã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai. Cũng theo thỏa thuận ông và vợ là bà Đào Thị Thu Hđã thanh toán cho ông D103 đợt với số tiền là 1.800.000.000 đồng. Đợt 1 vào ngày 28/10/2016 đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn D1với số tiền là 700.000.000 đồng. Số tiền này là do vợ chồng ông vay của bà Ngô Thị T2, sinh năm 1963, địa chỉ: tổ D, ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, vào ngày 28/10/2016 ông và vợ làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân nhàng nông nghiệp và phát triển nông thôn- Chi nhánh B3- phòng G1để vay 700.000.000 đồng trả lại cho bà thúy (Hợp đồng tín dụng số: 5990 LAY-2016-01961). Đợt thứ hai vào ngày 24/11/2016 ông và vợ là bà Hthanh toán cho ông D1tại Phòng G2- chi nhánh Avới số tiền 600.000.000 đồng. Số tiền này do vợ chồng ông thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để lấy tiền thanh toán cho ông D1. Đợt thứ 3 là vào ngày 03/8/2017, vợ chồng ông vay nóng số tiền 500.000.000 đồng của bà Ngô Thị T2để thanh toán cho ông D1. Địa điểm thanh toán số tiền cho ông D1đều vào giờ nghỉ trưa tại Phòng G1. Như vậy, để có được số tiền thanh toán theo yêu cầu của ông D1, ngoài việc làm thủ tục thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền. Vợ chồng ông đã vay của bà Ngô Thị T2số tiền là 1.200.000.000 đồng vào các ngày 28/10/2016 và ngày 03/08/2017 tại nơi ở của bà Ngô Thị T2để thanh toán theo yêu cầu của ông D1. Để có tài liệu chứng cứ gửi tòa án xem xét vụ án một cách khách quan. Ông làm đơn xác nhận này với sự xác nhận của bà Ngô Thị T2.

Tại phiên tòa người đại diện của ông Nguyễn Đức Nlà ông Lê Chí Hải Đcó ý kiến nếu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của bà Bthì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nào của bà B. Đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Y.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng C, tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Hồng V trưởng phòng công chứng trình bày:

Do công việc nhiều và cơ quan chỉ có một Lãnh đạo nên không bố trí được công việc để tham gia. Phòng Cxin vắng mặt và không có ý kiến.

***- Tại văn bản đề là đơn khước từ tham dự theo giấy triệu tập của tòa án Long Thành ngày 06/5/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quanbà Đào Thị Thu H1trình bày*:**

Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920m^2, tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà sai đối tượng. Bà xác định bà không ký giấy tờ nào mua bán gì cả chỉ ông Nthỏa thuận mua và bán với bà Bvà ông Nguyễn Văn D1. Về hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng thì bà được biết giữa ông Nguyễn Đức Nvà ngân hàng đã xử lý xong công nợ và tài sản thế chấp. Do vậy, không có liên quan gì đến bà nữa. Bà và ông Nđã ly hôn từ năm 2018. Bà xin khướt từ tham dự các buổi triệu tập, hòa giải, thẩm định, mở phiên tòa xét xử và đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật. Bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi tố tụng, xin vắng mặt khi tòa án xét xử.

- Ông Trần Nguyễn Phúc L1người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1trình bày:

Ngân hàng N1– chi nhánh B3(nay là chi nhánh B2) có cho ông Nguyễn Đức Nvay vốn theo các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-201601961, số tiền vay là 700.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Sản xuất hạt nhựa. Thời hạn cho vay 12 tháng từ ngày 28/10/2016 đến ngày 28/10/2017. Lãi suất theo hợp đồng 9.5%/năm. Trả gốc và lãi vào ngày 20 hàng tháng. Ông Nđã không thanh toán nợ gốc và nợ lãi đúng kỳ trả nợ hàng tháng theo hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 31/10/2017. Ngân hàng N1đã có yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Htrả cho Ngân hàng N1chi nhánh B2tổng số tiền 850.640.972 đồng (tạm tính đến ngày 31/3/2019) trong đó: số tiền nợ gốc: 700.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 102.890.278, tiền lãi quá hạn: 47.750.694 đồng. Trong trường hợp ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hkhông trả được nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naiđã ký giữa Ngân hàng N1– chi nhánh B3(nay là Chi nhánh B2) với ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu H. Ngày 24/7/2021 Ngân hàng N2đã gửi đơn xin rút đơn khởi kiện ngày 13/7/2020 với nội dung: Ông Nguyễn Đức Nđã có thiện chí và cam kết trả nợ đầy đủ gốc và lãi cho bên Ngân hàng N1- Chi nhánh B2- phòng G1theo hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-2001601961 ngày 28/10/2016. Do vậy, Ngân hàng xin rút đơn khởi kiện. Ngày 17/6/2021 Ngân hàng có gửi đơn đề nghị ngày 16/6/2021 với nôi dung: Đề nghị tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai không tham gia với tư cách bị đơn với lý do: Ngân hàng N1- chi nhánh B2- phòng G1là nguyên đơn trong vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/TLST-KDTM ngày 31/5/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" với bị đơn là ông Nguyễn Đức N. Ngày 14/7/2020 ông Nđã trả hết nợ vay tại Ngân hàng với số tiền gốc 700.000.000 đồng, lãi trong hạn 250.298.609 đồng, lãi quá hạn là: 91.250.778 đồng. Tổng cộng: 1.041.551.387 đồng. Ngân hàng cũng đã xuất trả tài sản thế chấp, đồng thời có đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Long Thành xin rút hồ sơ khởi kiện. Theo thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của TAND Long Thành thì phát sinh thêm một số vấn đề nhưng xét thấy không liên quan đến Ngân hàng và yêu cầu không tham gia với tư cách là bị đơn.

Tại phiên tòa ông L1là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đề nghị tòa án xem xét giải quyết vụ án và đến tham dự phiên toà để trả lời câu hỏi.

- ***Tại Bản trình bày ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Ltrình bày***:

Bà là em ruột của bà Phạm Thị Bhiện đang sống chung nhà với bà Btại thửa đất số 107 tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825 do Ủy ban nhân dan huyện L, tỉnh Đồng Naicấp cho bà Phạm Thị Bngày 14/01/20214 khoảng tháng 10 năm 2016. Bà và bà bà Bcần vốn làm ăn nên bà Bđi vay vốn Ngân hàng và nói với bà là do lớn tuổi không chưng minh được thu nhập nên không đủ điều kiện đề ngân hàng hỗ trợ cho vay nếu muốn vay thì phải nhờ người có đủ điều kiện, phải chứng minh được thu nhập thì Ngân hàng mới hỗ trợ. Bà Bnhờ anh D1cán bộ ngân hàng tìm người giúp khi nào có sẽ thông báo cho bà Bra công chứng sang tên vay vốn giùm. Bà Bnói anh D1bên Ngân hàng báo là đã tìm được người đứng tên vay vốn giùm và hẹn ngày 19/10/2016 ra phòng Cký công chứng thủ tục sang tên khi ký công chứng xong về nhà thì bà nghe bà Bnói người đứng tên vay vốn là ông Nguyễn Đức N. Đầu năm 2018, bà Bmuốn trả nợ vay giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ông Nsang lại nhưng ông Nkhông thực hiện và nói ông D1đang nợ ông Nmột số tiền nếu bà Bnói ông D1trả tiền cho ông Nthì ông Nmới đồng ý ra ngân hàng trả nợ vay và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà B. Bà cùng với bà Bđến nhà vợ chồng ông Nvà bà Hrất nhiều lần để yêu cầu sang tên cho bà Bnhưng ông Nvà bà Hkhông thực hiện. Đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Btheo quy định của pháp luật.

- ***Tại bản trình bày ý kiến ngày 08/7/2020người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Huỳnh Tấn P3trình bày*:**

Anh là cháu ruột của bà B, anh sống cùng bà B, bà Llà mẹ ruột, anh ruột là Huỳnh Tấn P1và Huỳnh Tấn P2tại đại chỉ ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naithuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51. Khoảng tháng 10 năm 2016 anh có nghe bà Bvà mẹ là bà Lnói về việc đi vay vốn để làm ăn và sẽ dùng giấy đỏ của đất bà Bđứng tên thế chấp vay vốn ngân hàng. Sau khi bàn bạc xong bà Bcó mang hồ sơ đất ra ngân hàng làm thủ tục vay. Khi ra ngân hàng về anh có hỏi bà Bvà bà Lđã hoàn thành thủ tục vay vốn chưa, khi nào mới nhận được tiền vay. Bà Bnói không đủ điều kiện vay, không chứng minh được thu nhập vì đã lớn tuổi và có nhờ bên ngân hàng tìm người giúp đứng tên giùm trên giấy đỏ để vay vốn. Sau khi ngân hàng báo bà Bra phòng công chứng sang tên nhờ người đứng giùm vay vốn về thì bà Bnói người đó là ông N. Khoảng năm 2018, bà Blo được tiền muốn lấy sổ ra sang tên lại nhưng vì ông Nkhông hợp tác.

Anh P3có đơn xin vắng mặt đề ngày 08/7/2020 với nội dung: Xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của của Tòa án và xin được vắng mặt trong các phiên xét xử các cấp.

- ***Tại bản trình bày ý kiến ngày 08/7/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tấn P2trình bày***:

Anh là cháu ruột của bà Bgọi bà Blà dì. Anh sống cùng bà B, mẹ ruột là bà Phạm Thị Ngọc L2, anh ruột là Huỳnh Tấn P1và em Huỳnh Tấn P3tại đại chỉ ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naithuộc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 51. Khoảng

tháng 10 năm 2016 anh có nghe bà Bvà mẹ là bà L2nói về việc đi vay vốn để làm ăn và sẽ dùng giấy đỏ của đất bà Bđứng tên thế chấp vay vốn ngân hàng. Sau khi bàn bạc xong bà Bcó mang hồ sơ đất ra ngân hàng làm thủ tục vay. Khi ra ngân hàng về anh có hỏi bà Bvà bà L2đã hoàn thành thủ tục vay vốn chưa, khi nào mới nhận được tiền vay. Bà Bnói không đủ điều kiện vay, không chứng minh được thu nhập vì đã lớn tuổi và có nhờ bên ngân hàng tìm người giúp đứng tên giùm trên giấy đỏ để vay vốn. Sau khi ngân hàng báo bà Bra phòng công chứng sang tên nhờ người đứng giùm vay vốn về thì bà Bnói người đó là ông N. Khoảng năm 2018, bà Blo được tiền muốn lấy sổ ra sang tên lại nhưng vì ông Nkhông hợp tác.

Anh P2có đơn xin vắng mặt đề ngày 08/7/2020 với nội dung: Xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của của Tòa án và xin được vắng mặt trong các phiên xét xử các cấp.

- ***Tại bản trình bày ý kiến ngày 08/7/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quananh Huỳnh Tấn P1trình bày***:

Anh là cháu ruột của bà Bgọi bà Blà dì. Anh sống cùng bà B, mẹ ruột là bà Phạm Thị Ngọc L2, em ruột là Huỳnh Tấn P2và em Huỳnh Tấn P3tại đại chỉ ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naithuộc thửa đất số 107 tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Khoảng tháng 10 năm 2016 anh có nghe bà Bvà mẹ là bà L2nói về việc đi vay vốn để làm ăn và sẽ dùng giấy đỏ của đất bà Bđứng tên thế chấp vay vốn ngân hàng. Sau khi bàn bạc xong bà Bcó mang hồ sơ đất ra ngân hàng làm thủ tục vay. Khi ra ngân hàng về anh có hỏi bà Bvà bà L2đã hoàn thành thủ tục vay vốn chưa, khi nào mới nhận được tiền vay. Bà Bnói không đủ điều kiện vay, không chứng minh được thu nhập vì đã lớn tuổi và có nhờ bên ngân hàng tìm người giúp đứng tên giùm trên giấy đỏ để vay vốn. Sau khi ngân hàng báo bà Bra phòng công chứng sang tên nhờ người đứng giùm vay vốn về thị bà Bnói người đó là ông N. Khoảng năm 2018 bà Blo được tiền muốn lấy sổ ra sang tên lại nhưng vì ông Nkhông hợp tác.

Anh P1có đơn xin vắng mặt đề ngày 08/7/2020 với nội dung: Xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của của Tòa án và xin được vắng mặt trong các phiên xét xử các cấp.

-Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 23/3/2021 và các lời trình bày tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Yvà người đại diện theo ủy quyền là của bà Bùi Thị Y- ông Tạ Quang Ttrình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bcó ý kiến như sau: Trong đơn và lời khai của bà Phạm Thị Bcó khai bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naiđể ông Nguyễn Đức Nđứng tên vay tiền ngân hàng hộ. Bà Bkhông đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào là bà có thỏa thuận với ông Nguyễn Đức Nđứng tên vay hộ. Theo lời khai của ông N, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyễn Đức Nkhông có bất cứ điều kiện thỏa thuận nào bằng văn bản hay lời hứa cam kết nào trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Phạm Thị Bđể vay ngân hàng. Theo các điều khoản ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nvà bà Bthì ông Nđã đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 107, tờ bản đồ số 51, xã A,

huyện L, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, ông Nđã giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất thửa 107, tờ 51 tại Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đức Nkhông vi phạm bất cứ điều gì trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị B. Nay bà Phạm Thị Blàm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ký giữa bà Bvà ông Nđồng thời hủy hợp đồng thế chấp vay ngân hàng là không có cơ sở pháp luật. Vì những lý lẽ và căn cứ pháp luật nêu trên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B.

Ngày 07/7/2020 bà Yvà ông Nguyễn Đức Ncó thỏa thuận ký đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 107, tờ bản đồ số 51 xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Với số tiền đặt cọc là 1.216.761.000 đồng. Vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông Nguyễn Đức Nđã thế chấp tại ngân hàng vào ngày 28/10/2016 Ngân hàng N1chi nhánh B3- phòng G1theo hồ sơ số 002366.TC.002 ngày 15/7/2020 thay đổi bên thế chấp Ngân hàng N1chi nhánh B2- P4(tên cũ là Ngân hàng N1- chi nhánh B3- PGD A) theo hồ sơ 002366.TC.003 mã vạch 2638320002534. Do giấy chứng nhận thế chấp tại Ngân hàng nên không làm hợp đồng chuyển nhượng sử dụng được, bà Yvà ông Ncó thỏa thuận. Bà Yđưa cho ông Nguyễn Đức Ntrả tiền vay và trả lãi tại ngân hàng. Ngày 13/7/2020 với số tiền 983.400.000 đồng số tiền này được tính vào việc thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất trên. Ngay sau khi nhận lại GCNQSD đất tại Ngân hàng trao trả. Ngày 18/7/2020, ông Nvà bà Yđã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên và ông Nđã giao giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà Ygiữ để làm thủ tục tiếp theo là công chứng Hợp đồng và đăng ký tại Văn phòng đất đai. Số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng, đã thanh toán cho ông Ntổng cộng 2.200.000.000 đồng số tiền còn lại 300.000.000 đồng. Đến ngày 24/02/2021 bà Ymới biết việc Ngân hàng N1khởi kiện tranh chấp với ông N, bà Blà người liên quan. Ngân hàng rút đơn là do bà Yđưa tiền cho ông Ntrả ngân hàng và thanh toán hết nợ ngân hàng. Như vậy, tại thời điểm giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nthửa đất 107, tờ bản đồ số 51 xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Bà Ychỉ căn cứ vao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nđể giao dịch chuyển nhượng. Bà Ycũng không biết mối quan hệ giao dịch giữa bà Bvà ông N. Bà Yký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình không vi phạm các điều cấm của pháp luật. Bà Bđòi hủy hợp đồng đòi lại đất là không có cơ sở pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bvà ông Nđã được công chứng và đã được đăng ký với cơ quan nhà nước và được cấp giấy chứng nhận cho ông N. Việc ông Nthế chấp cho Ngân hàng là hợp pháp. Như vậy, bà Ylà người thứ ba ngay tình trong giao dịch. Bà Ycũng là đối tượng được áp dụng tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, bà Yyêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức Nvà người nhận quyền sử dụng đất là bà Bùi Thị Yđối với diện tích đất 1.920 m^2thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, yêu cầu buộc bà Bphải di dời trả lại nhà và đất cho bà Y.

***- Tại văn bản ngày 28/4/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Dtrình bày*:**

Ông biết bà Blà thông qua ông Nguyễn Văn D1- sinh năm 1986- thường trú: số I, khu phố F, phường L, Tp .nguyên là cán bộ Ngân hàng Achi nhánh- phòng G1, L, Đồng Naivà ông Nguyễn Đức N- sinh năm 1972- thường trú: 16/204, ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà do thực hiện giao dịch nên ông mới quen biết ông D1, rồi qua ông D1ông mới biết ông N. Khoảng tháng 10/2016 ông D1có nói với ông là đang tư vấn để làm thủ tục cho bà Bchuyển quyền sử dụng đất và nhờ ông Nđứng tên giúp vay vốn Ngân hàng cho bà Bvì bà Bđã lớn tuổi không chứng minh được thu nhập nên không đủ điều kiện làm hồ sơ vay vốn và bà Bcũng đồng ý thực hiện theo lời tư vấn của ông D1. Ông D1nói với ông giờ bà Bđang rất cần tiền để trả nợ và đầu tư chăn nuôi nếu có tiền thì đưa cho bà mượn 700.000.000 đồng khi xong thủ tục giải ngân thì thông báo cho ông tới nhận lại tiền nên không phải lo. Vì lý do nêu trên ông mới có đủ niềm tin để cho bà Bmượn tiền. Ngày 18/10/2016 bà Bđến gặp ông mượn số tiền 700.000.000 đồng bà Bviết mượn tiền và hứa là khoảng 10 ngày, sau khi xong thủ tục, giải ngân thì sẽ trả lại. Khi được giải ngân tiền thì bà Bđã trả lại cho ông số tiền là 700.000.000 đồng theo cam kết trong giấy mượn tiền. Ông Dcó đơn xin vắng mặt đề ngày 28/4/2020 với nội dung: xin vắng mặt trong các thủ tục tố tụng của tòa án và xét xử:

- Tại bản tường trình sự việc ngày 25/5/2020 bà Trần Thị G người làm chứngtrình bày:

Ngày 10/10/2016 bà Phạm Thị Bcó đến nhà bà hỏi có biết ai cho vay tiền để bà Bvay với mục đích trả nợ cho ông Quách Ngọc Thế B1và đầu tư chăn nuôi. Bà có giới thiệu bà Bđến Ngân hàng N1–chi nhánh xã Agặp cán bộ ngân hàng là ông Nguyễn Văn D1để tư vấn và làm thủ tục vay vốn Ngân hàng. Ông D1cho rằng bà Bđã lớn tuổi không chứng minh thu nhập nên không đủ điều kiện để Ngân hàng cho vay vốn. Ông D1hướng dẫn bà Bphải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có đủ điều kiện vay vốn thì bà Bmới vay được. Sau đó vài ngày, bà Bcó điện cho bà thông báo bên Ngân hàng đã tìm được người vay vốn cho mình và hẹn bà ngày 19/10/2016 chở bà Bra phòng chông chứng số 4 để làm thủ tục sang tên. Đến phòng Cthì mới biết ông Nguyễn Đức Nlà người đứng tên vay ngân hàng giúp cho bà B.

- Bản tự khai ngày 02/3/2020 ông Quách Ngọc Thế B1trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6139/2016, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2016 tại Phòng C3giữa ông và bà Phạm Thị Bđã tự hủy bằng miệng. Ông không có tranh chấp gì trong vụ án tín dụng tranh chấp giữa Ngân hàng N1, ông Nguyễn Đức Nvà bà Phạm Thị B. Đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia vụ án vì ông không có quyền lợi nghĩa vụ trong vụ án. Ông xin vắng mặt khi tòa án giải quyết vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 07/6/2022bà Ngô Thị Thanh T3trình bày:

Bà có cho ông Nvay số tiền là 1.200.000.000 đồng, chia làm 02 đợt- ông Nvà bà H1trực tiếp nhận số tiền trên. Ông Nvay tiền làm gì thì bà không biết. Ông D1là ai bà không biết. Ngày 23/11/2021 ông Ncó đến nhờ bà làm chứng xác nhận vay tiền của bà cho ông D1để trả nợ mua đất cho ông D1nhưng bà không biết ông D1là ai. Quan hệ giữa ông Nvà ông D1như thế nào bà không biết. Đề nghị tòa án

không đưa bà tham gia vào vụ án. Nếu ông Nvà bà H1không trả nợ cho bà thì bà khởi kiện bằng vụ án khác. Bà xin văng mặt khi tòa án giải quyết vụ án mà ông Nbị kiện. Bà xin vắng mặt khi tòa án xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thànhcăn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvới ông Nguyễn Đức Nđối với thửa đất 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng - ông Nguyễn Đức Nvà bên nhận chuyển nhượng - bà Bùi Thị Yđối với diện tích 1.920 m^2 thửa đất số 107 tờ bản đồ số 51 xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Bphải trả số tiền là 1.041.551.387 đồng (*một tỷ không trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng*) cho ông Nguyễn Đức N.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Phạm Thị Bđối với: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Yvề việc chuyển nhượng thửa đất số 51, tờ bản đố số 107 diện tích 1.920 m^2tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvới ông Nguyễn Đức Nđối với diện tích đất 1.920 m^2thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20160104 ngày 28/10/2016 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hvới Ngân hàng N1-Chi nhánh xã Ađối với diện tích 1.920 m^2thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-201601961 ngày 28/10/2016 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hvới Ngân hàng N1- chi nhánh xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối bà Đào Thị Thu Hvà Ngân hàng N1.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện buộc bà Đào Thị Thu H1phải tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1- chi nhánh L4hủy bỏ nội dung xác nhận ngày 25/10/2016 tại trang III Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, số vào sổ cấp GCN: CH 10893 ngày 14/01/2014: "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức N, CMND số: 272318838, địa chỉ tại: ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo hồ sơ số: 002366.CN.001.

Ông Nguyễn Đức Ncó nghĩa vụ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà Phạm Thị Bđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà Phạm Thị Bđược quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Đức Nphải chịu số tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phảy năm đồng)*. Bà Bphải chịu số tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phảy năm đồng)*. Bà Bđã nộp số tiền 62.151.991 đồng (bao gồm cả số tiền ông Nphải chịu) nên buộc ông Nphải trả cho bà Bsố tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phảy năm đồng).*

Ngân hàng N1phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành ánvà quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 10/10/2022, Bà Bùi Thị Ykháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Y.

- Ngày 13/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Đức Nkháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vệc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nlà giả tạo chỉ mục đích để nhờ ông Nvay vốn ngân hàng, cũng không có chứng cứ nào chứng minh căn nhà bà Bvới ông Nsẽ thỏa thuận như thế nào. Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Quách Ngọc Thế B1đang có hiệu lực nhưng bà Bvà ông Nký hợp đồng khác sau đó thì hợp đồng giữa ông Nvà bà Bkhông có hiệu lực. Bà Bvà ông B1chưa thực hiện hủy hợp đồng tại phòng công chứng. Hiện tại bà Bvẫn đang quản lý sử dụng đất nên nhà đất bà Bchưa được xử lý, bà Yyêu cầu khởi kiện cho rằng là người thứ ba ngay tình là không có sở. Bà Yvới ông Ngiao dịch chưa có công chứng chứng thực theo điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định chưa đăng ký thì bị vô

hiệu.Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ kháng cáo của ông Nvà không chấp nhận kháng cáo của bà Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểuquan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nvà bà Yđúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử; tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quyđịnh của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

-Đối với kháng cáo của ông N:Bà Bùi Thị O1là đại diện theo ủy quyền của ông Nđã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không rõ lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo củaông Nguyễn Đức N.

Đối với kháng cáo của bà Y: Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Nvà người nhận quyền sử dụng đất là bà Bùi Thị Yđối với diện tích đất 1.920 m^2 thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naivi phạm cả về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm về hình thức nên căn cứtheo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Ylà có căn cứ. vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo củabị đơn ông Nguyễn Đức Nvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Yđược làm trong thời hạn kháng cáo, đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

[3.1] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Đức N:

Bà Bùi Thị O1 là đại diện theo ủy quyền của ông Nđãđược Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không rõ lý do nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo củaông Nguyễn Đức N.

[3.2].Xét kháng cáo của bà Bùi Thị Y:

Theo đơn kháng cáo, bà Ykháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Y. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tlà đại diện theo ủy quyền của bà Ythay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Yvới lý do bà Y và ông Nguyễn Đức Ngiao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 đối với diện tích đất 1.920 m^2thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà ngay tình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện Lđã đứng tên ông N, bà Ylà người giao tiền để ông Ngiải chấp tại Ngân hàng N1chi nhánh B2-P4(tên cũ là Ngân hàng N1- chi nhánh B3- PGD A). BàYkhông biết có sự việc tranh chấp xảy ra giữa ông Nvới bà B; tuy về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không được công chứng, chứng thực nhưng bà Yđã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng. Bà là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N nên căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị được công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông Nvà bà Y.

Xét thấy, vụ việc liên quan đến thửa đất tranh chấp có diện tích 1.920m^2thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai đãđược Ngân hàng N1khởi kiện đối với ông Nguyễn Đức N từ ngày 31/5/2019 và ngày 01/4/2020, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Bvề việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Bvới ông Nđối với thửa đất 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, tại thời điểm này ông Nđã tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và biết được sự việc tranh chấp đối với thửa đất này. Ngày 18/7/2020, cơ quan đăng ký đất đai huyện Lđã cập nhật thông tin tạm thời cảnh báo ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất 107, tờ bản đồ 51nhưng ông Nvà bà Yvẫn ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 đối với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 51 xã A, huyện L.

Xét về hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trênđược ký giữa hai bên không được công chứng chứng thực là vi phạm hình thức giao dịch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.Về nội dung, tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên đang bị tranh chấp giữa bà Bvà ông N nên giao dịch chuyển nhượng trên đã vi phạm điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại điểm bkhoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

DoHợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Nvà người nhận quyền sử dụng đất là bà Bùi Thị Yđối với diện tích đất 1.920 m^2 thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai vi phạm cả về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm về hình thứcnên căn cứtheo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Ylà có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà Y cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Y.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại cấp sơ thẩm, bà Ykhông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không có cơ sởxem xét. Các đương sự có thể khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết khi có yêu cầu.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Bđược miễn án phí DSST theo trường hợp là người cao tuổi quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hoàn trả bà Phạm Thị Bsố tiền tạm ứng án phí 16.300.000đ (*Mười sáu triệu ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai số 0003283 ngày 30/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Ông Nguyễn Đức Nphải chịu số tiền án phí 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị Yphải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí DSST, đượctrừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai số 0005070 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà Yđã nộp xong.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1số tiền tạm ứng án phí 18.760.000đ (*mười tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*) theo biên lai số 0005059 ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Ymỗi người phảinộp300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩmđã nộp của Chi cục thi hành án dân sự huyện LongThành, tỉnh Đồng Nai.

[5] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Đức Nphải chịu số tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phảy năm đồng)*. Bà Bphải chịu số tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phảy năm đồng)*. Bà Bđã nộp số tiền 62.151.991đ nên buộc ông Nphải thanh toán cho bà Bsố tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phảy năm đồng).*

Ngân hàng N1phải chịu 2.000.000đồng (*hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

[6] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định củaHội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Naivề việc giải quyết vụ án phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ, phù hợp với các quy định của pháp luật và nhận định củaHội đồng xét xửnên được chấp nhận.

Vì cáclẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 1 Điều 312Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩmđối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức N.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Y; Giữ nguyên bản án dân sự số 13/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ cácĐiều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;điểm a khoản 3 Điều 167,điểm b khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.Tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvới ông Nguyễn Đức Nđối với thửa đất 107, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.920 m^2tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/01/2014 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng - ông Nguyễn Đức Nvà bên nhận chuyển nhượng - bà Bùi Thị Yđối với diện tích 1.920 m^2 thửa đất số 107 tờ bản đồ số 51 xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nailà vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Bphải trả cho ông Nguyễn Đức N số tiền là 1.041.551.387 đồng (*một tỷ không trăm bốn mươi mốt triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Phạm Thị Bđối với các yêu cầu khởi kiện:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2020 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Yvề việc chuyển nhượng thửa đất số 51, tờ bản đố số 107 diện tích 1.920 m^2tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1988/2016, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị Bvới ông Nguyễn Đức Nđối với diện tích đất 1.920 m^2thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai;

+Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20160104 ngày 28/10/2016 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hvới Ngân hàng N1- Chi nhánh xã Ađối với diện tích 1.920 m^2thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+Huỷ hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-201601961 ngày 28/10/2016 giữa ông Nguyễn Đức Nvà bà Đào Thị Thu Hvới Ngân hàng N1- chi nhánh xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Yêu cầu khởi kiện đối bà Đào Thị Thu Hvà Ngân hàng N1.

+ Buộc bà Đào Thị Thu Hphải tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1- chi nhánh L4hủy bỏ nội dung xác nhận ngày 25/10/2016 tại trang III Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 222825, số vào sổ cấp GCN: CH 10893 ngày 14/01/2014: "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức N, CMND số: 272318838, địa chỉ tại: ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Naitheo hồ sơ số: 002366.CN.001".

Ông Nguyễn Đức Ncó nghĩa vụ điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà Phạm Thị Bđối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Bà Phạm Thị Bđược quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Yvề việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức Nvà người nhận quyền sử dụng đất là bà Bùi Thị Yđối với diện tích đất 1.920 m^2thửa đất số 107, tờ bản đồ số 51, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, yêu cầu buộc bà Bphải di dời trả lại nhà và đất cho bà Y

2. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Đức Nphải chịu số tiền án phí 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Bđược miễn án phí. Hoàn trả bà Phạm Thị Bsố tiền tạm ứng án phí 16.300.000 đồng (*mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0003283 ngày 30/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà Bùi Thị Yphải chịu số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0005070 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Hoàn trả Ngân hàng N1số tiền tạm ứng án phí 18.760.000 (*mười tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*) theo biên lai số 0005059 ngày 29/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Ông Nguyễn Đức Nvà bà Bùi Thị Y mỗi người phảinộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩmđã nộptheo các biên lai số0006410 ngày 31/10/2022và 0006527 ngày 17/11/2022của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4.Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Đức Nphải chịu số tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phẩy năm đồng).* Bà Bphải chịu số tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phẩy năm đồng)*. Bà Bđã nộp số tiền 62.151.991 đồng (bao gồm cả số tiền ông Nphải chịu) nên buộc ông Nphải trả cho bà Bsố tiền 31.075.995,5 đồng (*ba mươi mốt triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm chín mươi lăm phẩy năm đồng).*

Ngân hàng N1phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luậtkể từ ngày tuyên án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu.

Bùi Lan Hương